



ООО «Открытые мастерские»

«Жилая застройка с объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Мытищи, село Троицкое»

Блок 6

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения
Том 3**

ОМ-145/24-ТР-Б6-АР



ООО «Открытые мастерские»

«Жилая застройка с объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Мытищи, село Троицкое»

Блок 6

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения
Том 3**

ОМ-145/24-ТР-Б6-АР

Генеральный директор



М.И. Попов

Главный инженер проекта

А.В. Вавилина

Москва 2025 г.

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
	Титул	л. 1-2
	Содержание тома	л. 3
	Пояснительная записка	л. 3-6
	Графическая часть	
	План 1 этажа на отм. 0,000. План 2 этажа на отм. +3,450. План кровли.	л.6.1
	Фасад в осях 6.1-6.9, фасад в осях 6.9-6.1, фасад в осях 6.А-6.Б, фасад в осях 6.Б-6.А.	л.6.2
	Разрез 6.1-6.1, разрез 6.2-6.2.	л.6.3

Пояснительная записка

а) описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта капитального строительства, его пространственной, планировочной и функциональной организации

Раздел проекта «Объемно-планировочные и архитектурные решения» домов блокированной жилой застройки, «Жилая застройка с объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Мытищи, село Троицкое» выполнен на основании следующих нормативных и ссылочных документов:

- Градостроительного плана земельного участка №РФ-50-3-47-0-00-2024-43924-1 от 06.08.2024 г.;
- Документации по планировке и межеванию территории для размещения малоэтажной жилой застройки с объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Мытищи, село Троицкое;
- Технического Задания на проектирование, согласованного Заказчиком;
- Буклета Архитектурно-Градостроительного облика объекта капитального строительства;
- Федеральный закон № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- СП 1.13130.2020 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»;
- СП 2.13130.2020 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты»;
- СП 4.13130.2013 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты»;
- СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные»;
- СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные»;
- СП 52.13330.2016 «Свод правил. Естественное и искусственное освещение»;
- СП 59.13330.2016 «Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Согласно проекту планировки на территории предполагается комплексная застройка домами блокированной жилой застройки (далее ДБЖЗ), состоящими из блокированных 2-х этажных домов, каждый из которых имеет непосредственный выход на отдельный участок.

Проектируемый Блок 6 имеет прямоугольную форму в плане, состоит из 8-ми блокированных домов ДБЖЗ-43-50 и запроектирован на земельном участке, примыкающем с юга к территории лесного массива, с востока к объектам отдыха и туризма, с северо-запада к участкам застройки индивидуальными жилыми домами.

В соответствии с Техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений N 384-ФЗ:

- уровень ответственности зданий – II (нормальный).

В соответствии с Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности N 123-ФЗ:

Согласовано:			
Взам. Инв. №			
Подп. и дата			
Инв. №подл.			

						ОМ-145/24-ТР-Б6-АР		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка		
Разработал	Рябова				09.25			
Проверил	Лукина				09.25			
Н. контр.	Лукина				09.25			
ГИП	Вавилина				09.25			
						Стадия	Лист	Листов
						П	3	

ДБЖЗ-44

Технико - экономические показатели:

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь застройки	м ²	73,69
2	Этажность	эт.	2
3	Общая площадь	м ²	123,89
4	Общая площадь помещений, в том числе:	м ²	121,94
4.1	площадь жилых помещений	м ²	79,95
5	Общий строительный объем	м ³	520,64

ДБЖЗ-45

Технико - экономические показатели:

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь застройки	м ²	73,69
2	Этажность	эт.	2
3	Общая площадь	м ²	123,89
4	Общая площадь помещений, в том числе:	м ²	121,94
4.1	площадь жилых помещений	м ²	79,95
5	Общий строительный объем	м ³	520,64

ДБЖЗ-46

Технико - экономические показатели:

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь застройки	м ²	73,69
2	Этажность	эт.	2
3	Общая площадь	м ²	123,89
4	Общая площадь помещений, в том числе:	м ²	121,94
4.1	площадь жилых помещений	м ²	79,95
5	Общий строительный объем	м ³	520,64

ДБЖЗ-47

Технико - экономические показатели:

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь застройки	м ²	73,69
2	Этажность	эт.	2
3	Общая площадь	м ²	123,89
4	Общая площадь помещений, в том числе:	м ²	121,94
4.1	площадь жилых помещений	м ²	79,95
5	Общий строительный объем	м ³	520,64

ДБЖЗ-48

Технико - экономические показатели:

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь застройки	м ²	73,69
2	Этажность	эт.	2
3	Общая площадь	м ²	123,89
4	Общая площадь помещений, в том числе:	м ²	121,94
4.1	площадь жилых помещений	м ²	79,95
5	Общий строительный объем	м ³	520,64

Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПЗ

Лист

ДБЖЗ-49**Технико - экономические показатели:**

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь застройки	м ²	73,69
2	Этажность	эт.	2
3	Общая площадь	м ²	123,89
4	Общая площадь помещений, в том числе:	м ²	121,94
4.1	площадь жилых помещений	м ²	79,95
5	Общий строительный объем	м ³	520,64

ДБЖЗ-50**Технико - экономические показатели:**

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь застройки	м ²	77,43
2	Этажность	эт.	2
3	Общая площадь	м ²	123,89
4	Общая площадь помещений, в том числе:	м ²	121,94
4.1	площадь жилых помещений	м ²	79,95
5	Общий строительный объем	м ³	547,93

б) обоснование принятых объемно-пространственных и архитектурно-художественных решений, в том числе в части соблюдения предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства

В основе объемно-планировочных решений жилых домов блокированной застройки лежат требования градостроительного плана и задание на проектирование. Архитектурные решения способствуют обеспечению комфортных и безопасных условий проживания и создают индивидуальный облик зданий, отвечающий санитарно-эпидемиологическим и гигиеническим требованиям.

Проектируемые жилые дома блокированной застройки имеют следующие высотные характеристики этажей:

Высота 1-го и 2-го этажей – 3,2 м (от отметки чистого пола до отметки низа перекрытия).

Главный вход в каждый ДБЖЗ предусмотрен со стороны главного фасада, выходящего на внутренний проезд территории.

На прилегающем к ДБЖЗ земельном участке предусмотрено два индивидуальных машиноместа.

Внутренние планировочные решения:

- на 1-ом этаже размещаются: прихожая, бойлерная, холл с лестницей, санузел, кухня-ниша, спальня, гостиная с выходом на внутренний участок;
- на 2-ом этаже: холл, санузел, детская, кабинет, две спальни.

б(1)) обоснование принятых архитектурных решений в части обеспечения соответствия зданий, строений и сооружений установленным требованиям энергетической эффективности (за исключением зданий, строений, сооружений, на которые требования энергетической эффективности не распространяются)

Архитектурные решения блокированных жилых домов (в соответствии с требованиями №261-ФЗ) приняты таким образом, чтобы при выполнении установленных требований к внутреннему микроклимату помещений и другим условиям проживания, обеспечивалось эффективное и экономное расходование энергетических ресурсов при его эксплуатации и обеспечении параметров микроклимата помещений в соответствии с ГОСТ 30494-2011 и санитарно-эпидемиологических требований к условиям проживания, в соответствии с СанПиН 2.1.3684-21, а так же соблюдении комплекса требований СП 50.13330-2012 и СП 60.13330-2020.

Все отдельные элементы и конструкции зданий выполняются с применением высокоэффективных энергосберегающих материалов выполнены с учетом и в соответствии с требованиями энергетической эффективности, предъявляемых к жилым зданиям.

Основными архитектурно-планировочными и объемно-пространственными решениями, направленными на энергоэффективность зданий, являются:

- выбор оптимальной прямоугольной формы зданий характеризующейся пониженным коэффициентом компактности и обеспечивающей минимальные теплопотери в зимний период и минимальные теплопоступления в летний период года;

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инов. №	<p>установленным требованиям энергетической эффективности (за исключением зданий, строений, сооружений, на которые требования энергетической эффективности не распространяются)</p> <p>Архитектурные решения блокированных жилых домов (в соответствии с требованиями №261-ФЗ) приняты таким образом, чтобы при выполнении установленных требований к внутреннему микроклимату помещений и другим условиям проживания, обеспечивалось эффективное и экономное расходование энергетических ресурсов при его эксплуатации и обеспечении параметров микроклимата помещений в соответствии с ГОСТ 30494-2011 и санитарно-эпидемиологических требований к условиям проживания, в соответствии с СанПиН 2.1.3684-21, а так же соблюдении комплекса требований СП 50.13330-2012 и СП 60.13330-2020.</p> <p>Все отдельные элементы и конструкции зданий выполняются с применением высокоэффективных энергосберегающих материалов выполнены с учетом и в соответствии с требованиями энергетической эффективности, предъявляемых к жилым зданиям.</p> <p>Основными архитектурно-планировочными и объемно-пространственными решениями, направленными на энергоэффективность зданий, являются:</p> <p>- выбор оптимальной прямоугольной формы зданий характеризующейся пониженным коэффициентом компактности и обеспечивающей минимальные теплопотери в зимний период и минимальные теплопоступления в летний период года;</p>							
									ПЗ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Для снижения уровня наружного шума в помещениях предусматривается применение оконных конструкций с шумозащитными характеристиками.

Эквивалентный уровень звука в жилых помещениях с 7.00-23.00 не превышает 40 дБА, с 23.00-7.00 не превышает 30 дБА.

ж) описание решений по светоограждению объекта, обеспечивающих безопасность полета воздушных судов (при необходимости)

В связи с малой высотой блокированных жилых домов и размещением объектов на территории, не испытывающей воздействий при посадке и взлете самолетов из аэропортов Московского авиационного узла светоотражение объекта, обеспечивающее безопасность полета воздушных судов не требуется.

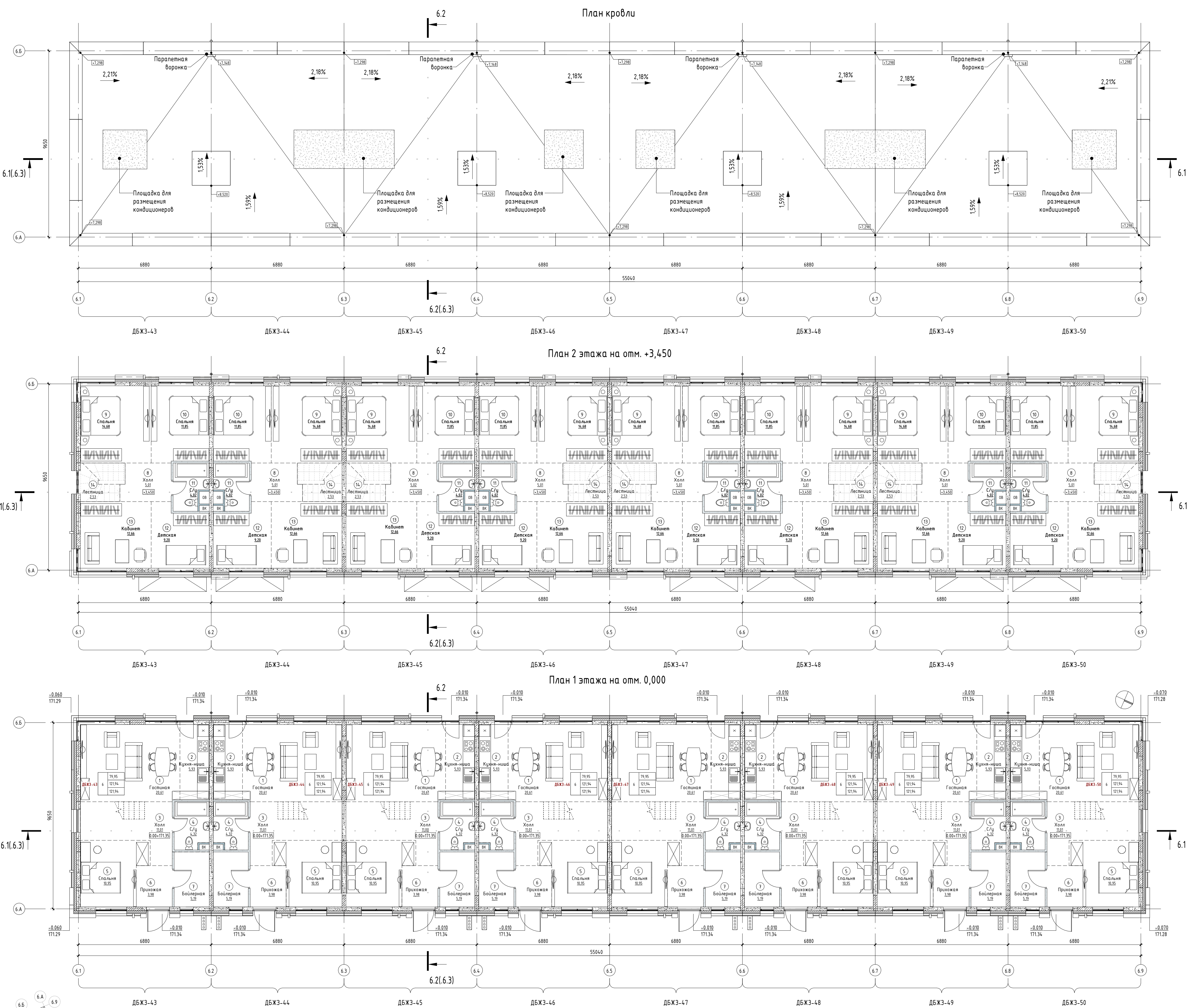
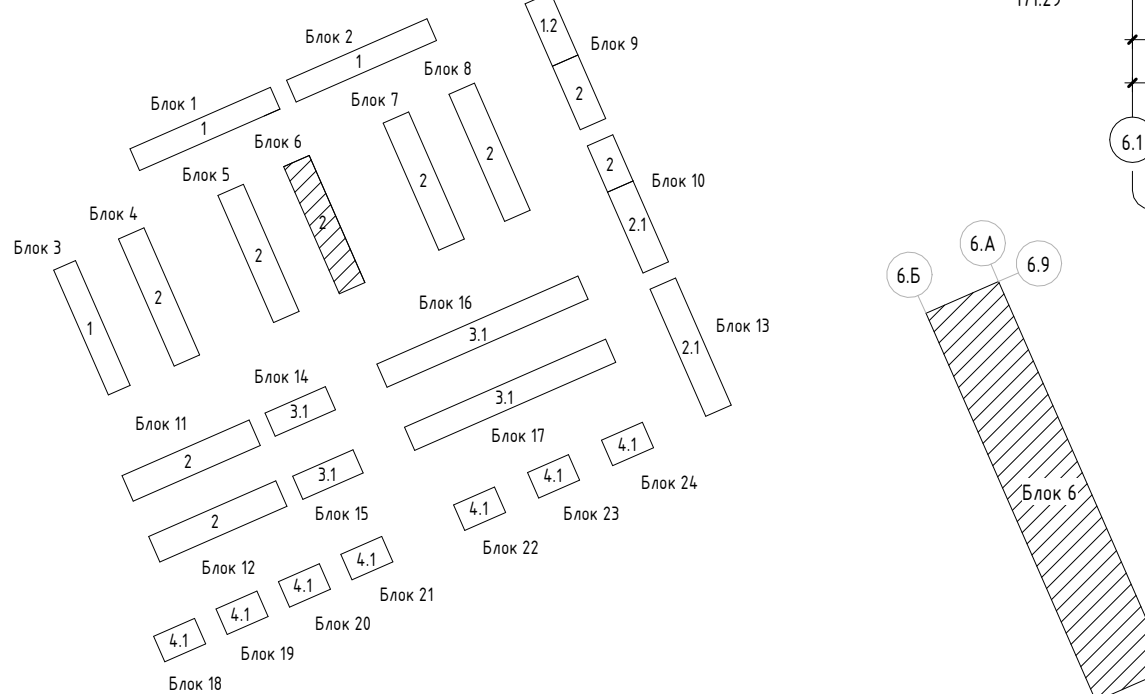
з) описание решений по декоративно-художественной и цветовой отделке интерьеров - для объектов непроизводственного назначения

Внутренняя отделка помещений зданий не выполняется.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №						
						ПЗ	Лист	
							8	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

Экспликация помещений		
№	Наименование	Площадь помещений, м²
ДБЖЗ-43		
1 этаж		
1	Гостиная	20,61
2	Кухня-ниша	5,93
3	Холл	11,01
4	С/у	4,32
5	Спальня	10,95
6	Прихожая	3,98
7	Боilerная	5,19
2 этаж		
8	Холл	5,01
9	Спальня	14,68
10	Спальня	11,85
11	С/у	4,02
12	Детская	9,20
13	Кабинет	12,66
14	Лестница	2,53
ДБЖЗ-44		
1 этаж		
1	Гостиная	20,61
2	Кухня-ниша	5,93
3	Холл	11,01
4	С/у	4,32
5	Спальня	10,95
6	Прихожая	3,98
7	Боilerная	5,19
2 этаж		
8	Холл	5,01
9	Спальня	14,68
10	Спальня	11,85
11	С/у	4,02
12	Детская	9,20
13	Кабинет	12,66
14	Лестница	2,53
ДБЖЗ-45		
1 этаж		
1	Гостиная	20,61
2	Кухня-ниша	5,93
3	Холл	11,01
4	С/у	4,32
5	Спальня	10,95
6	Прихожая	3,98
7	Боilerная	5,19
2 этаж		
8	Холл	5,01
9	Спальня	14,68
10	Спальня	11,85
11	С/у	4,02
12	Детская	9,20
13	Кабинет	12,66
14	Лестница	2,53
ДБЖЗ-46		
1 этаж		
1	Гостиная	20,61
2	Кухня-ниша	5,93
3	Холл	11,01
4	С/у	4,32
5	Спальня	10,95
6	Прихожая	3,98
7	Боilerная	5,19
2 этаж		
8	Холл	5,01
9	Спальня	14,68
10	Спальня	11,85
11	С/у	4,02
12	Детская	9,20
13	Кабинет	12,66
14	Лестница	2,53
ДБЖЗ-47		
1 этаж		
1	Гостиная	20,61
2	Кухня-ниша	5,93
3	Холл	11,01
4	С/у	4,32
5	Спальня	10,95
6	Прихожая	3,98
7	Боilerная	5,19
2 этаж		
8	Холл	5,01
9	Спальня	14,68
10	Спальня	11,85
11	С/у	4,02
12	Детская	9,20
13	Кабинет	12,66
14	Лестница	2,53
ДБЖЗ-48		
1 этаж		
1	Гостиная	20,61
2	Кухня-ниша	5,93
3	Холл	11,01
4	С/у	4,32
5	Спальня	10,95
6	Прихожая	3,98
7	Боilerная	5,19
2 этаж		
8	Холл	5,01
9	Спальня	14,68
10	Спальня	11,85
11	С/у	4,02
12	Детская	9,20
13	Кабинет	12,66
14	Лестница	2,53
ДБЖЗ-49		
1 этаж		
1	Гостиная	20,61
2	Кухня-ниша	5,93
3	Холл	11,01
4	С/у	4,32
5	Спальня	10,95
6	Прихожая	3,98
7	Боilerная	5,19
2 этаж		
8	Холл	5,01
9	Спальня	14,68
10	Спальня	11,85
11	С/у	4,02
12	Детская	9,20
13	Кабинет	12,66
14	Лестница	2,53
ДБЖЗ-50		
1 этаж		
1	Гостиная	20,61
2	Кухня-ниша	5,93
3	Холл	11,01
4	С/у	4,32
5	Спальня	10,95
6	Прихожая	3,98
7	Боilerная	5,19
2 этаж		
8	Холл	5,01
9	Спальня	14,68
10	Спальня	11,85
11	С/у	4,02
12	Детская	9,20
13	Кабинет	12,66
14	Лестница	2,53
Итого:		
Жилая площадь		915,52
Общая площадь		939,68

Компоновочная схема ГП



- Условные обозначения
- 0,000 — Отметка чистого пола помещения
 - Многослойный железобетон (см. раздел КР)
 - Ячеистобетонные блоки 600х300х200/В0,0/В3,5/Ф35 по ГОСТ 31360-2024 на клею М50
 - наружные стены, скелетные стены ДБЖЗ) толщиной 200 мм
 - Гипсовые влагостойкие газобетонные плиты по СП 55-103-2004 на клею (внутренние перегородки бойлерных, санузлов) толщиной 100 мм
 - Гипсовые влагостойкие газобетонные плиты по СП 55-103-2004 на клею (шахты ОВ, ВК) толщиной 80 мм
 - Отделка фасада — система вентилируемого фасада с бетонной плиткой/диэлектрическим панелями с утеплителем из 2-х слоев минераловатных плит на базальтовой основе
 - теплопроводность 0,040-0,16 Вт/м·°С; плотность нижнего слоя толщиной 100 мм не менее 37кг/м³, верхнего слоя толщиной 50 мм — 80кг/м³ — 150 мм

Марка бетона: маркировка бетона

Кол-во жилых комнат

ДБЖЗ-1

№ дома

83,90 — Площадь жилых помещений, м²

114,50 — Общая площадь помещений (без учета летних помещений), м²

114,50 — Общая площадь помещений (с учетом летних помещений, коэф. 0,3), м²

Марка помещения:

1 — № помещения






Кухня-гостиная

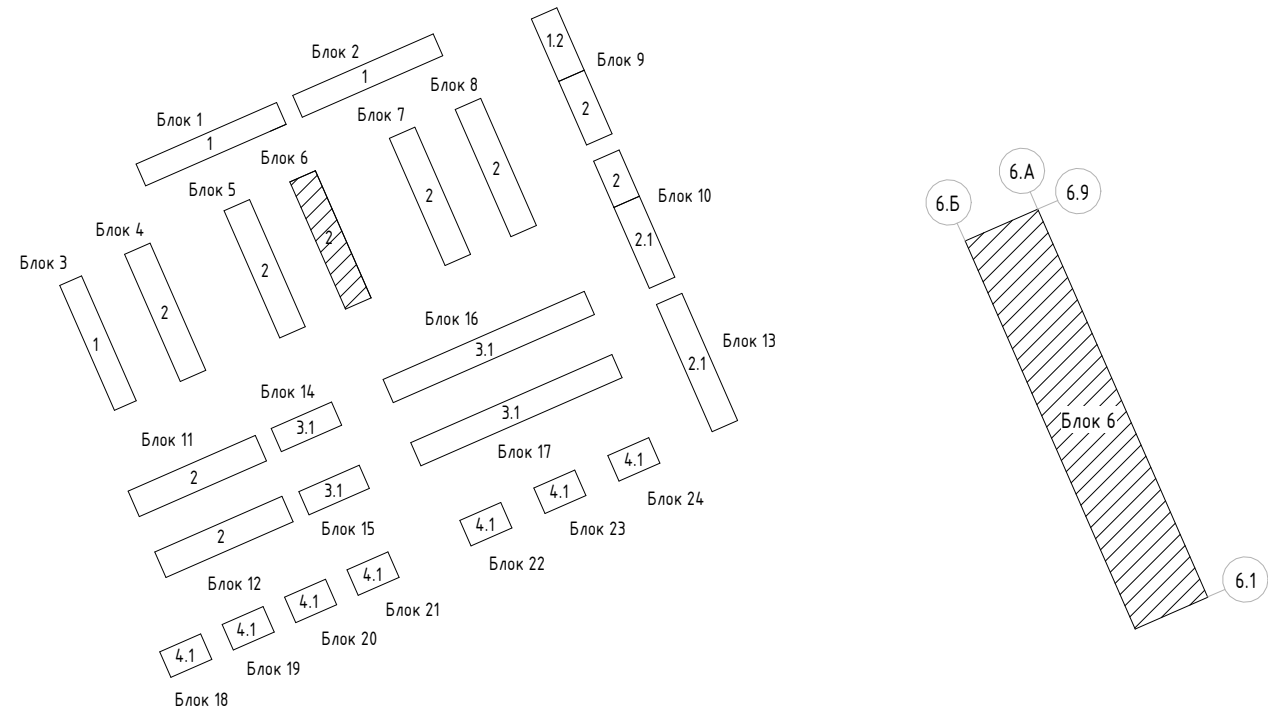
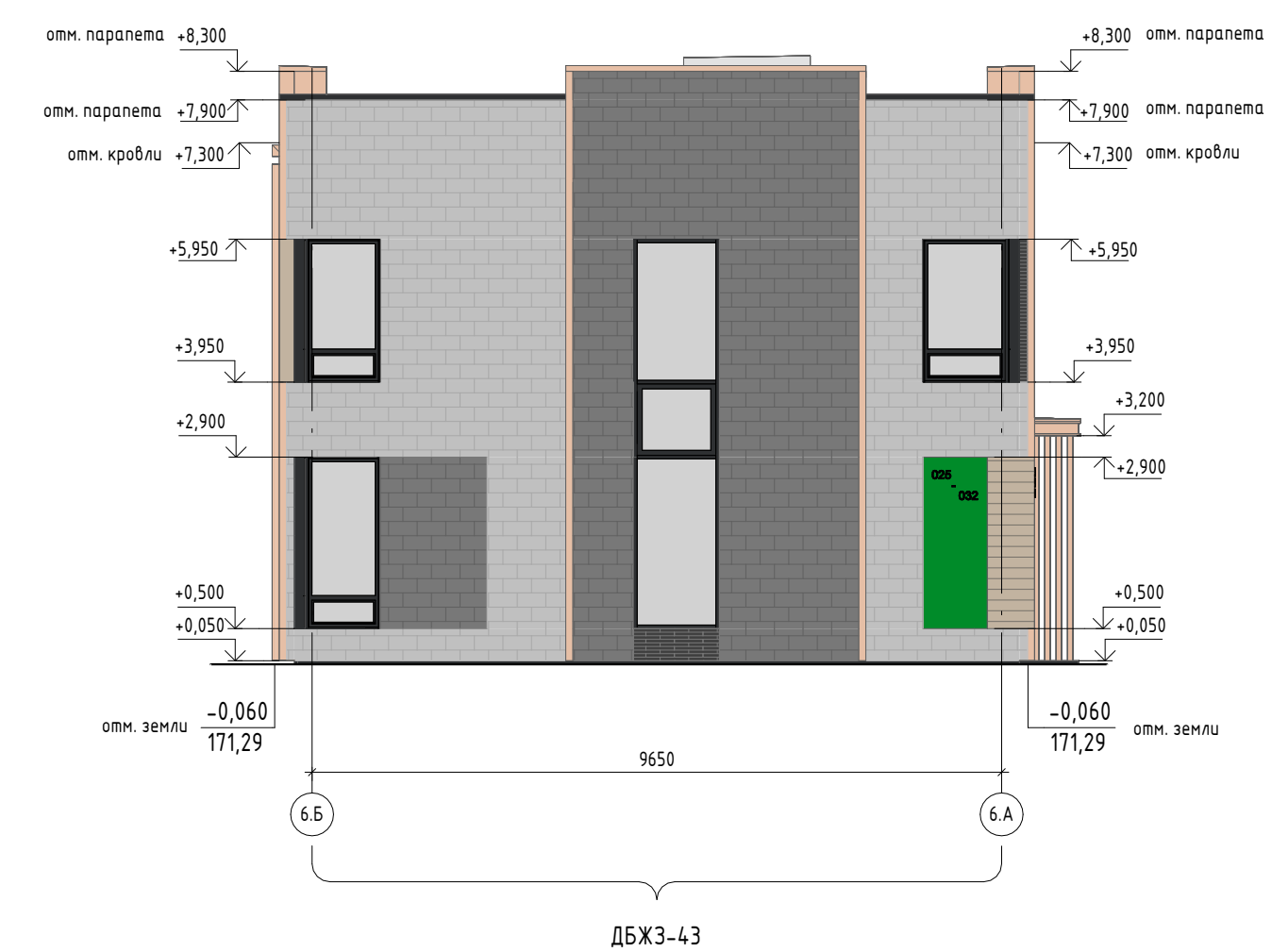
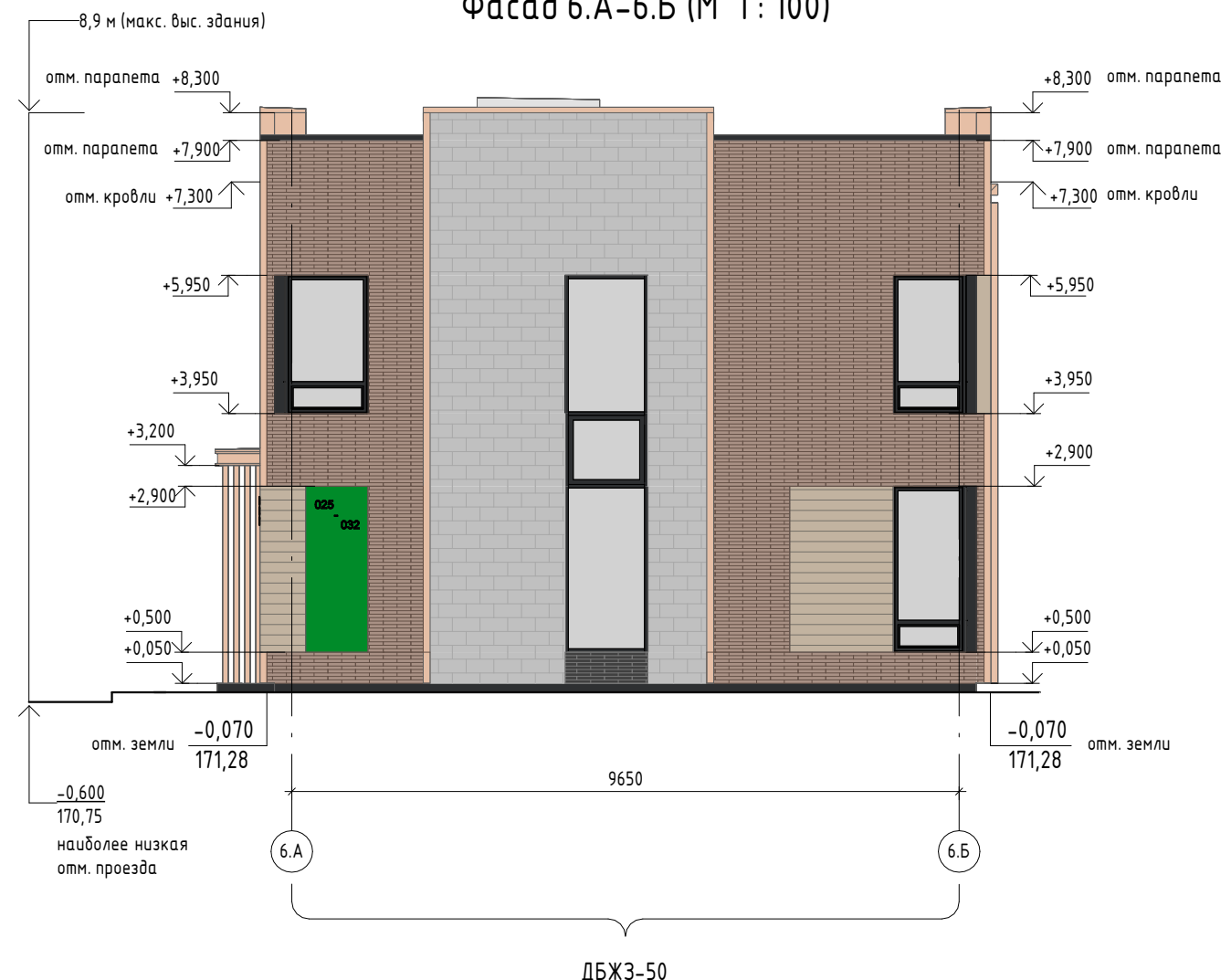
№ помещения







Площадь помещений, м²

Площадь помещений, м²


Лестницы показаны условно (выполняют собственник)


						ОМ-145/24-ТР- Б6 -АР			
						Жилая застройка с объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Мытищи, село Троицкое			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Блок 6	Стация	Лист	Листов
Разработал		Касаткина			09.2025		П	6.1	
Проверил		Луккина			09.2025				
Н. Контр.		Луккина			09.2025	План 1 этажа на отм. 0,000. План 2 этажа на отм. +3,450. План кровли.			Открытые мастерские
ГИП		Вавилова			09.2025				





	Пластика белая White Hills, Остия Брус F380-10 (или аналог) по подблеску. Размер 51x40mm, 130-32mm с подрезкой.
	Пластика белая White Hills, Остия Брус F384-90 (или аналог) по подблеску. Размер 51x40mm, 130-32mm с подрезкой.
	Пластика белая White Hills, Остия Брус F381-40 "Облож." 50% (или аналог) по подблеску. Размер 51x40mm, 130-32mm с подрезкой.
	Пластика белая White Hills, Тубус F515-90 (или аналог) по подблеску. Размер 200-201x400-402mm, 11-28mm с подрезкой.
	Пластика белая White Hills, Тубус F519-80 (или аналог) по подблеску. Размер 200-201x400-402mm, 11-28mm с подрезкой.
	Алюминиевая панель с цифровой печатью по дереву (горизонтально)

 Фасадные профили. Алюминотитановая панель "Алюминстрой" (или аналог), RAL 900 80 20


 Параллельные фарфур: Листовая оцинкованная сталь, окраска заводских условий, RAL 900 80 20. Фактура гладкая, матовая


 Параллельные фарфур: Листовая оцинкованная сталь, окраска заводских условий, RAL 9004. Фактура глянцевая, матовая


 Осколки, плиты металлочерепицы: Листовая оцинкованная сталь, окраска в заводских условиях. Цвет RAL 9004. Фактура гладкая, матовая


 Декоративные элементы: Стяжки металлочерепицы 80x804 окраска RAL 900 80 20. Фактура гладкая, матовая.


 Торцы козырька: Шпатель стальной зернистопокрытый, окраска порошковая в заводских условиях. Цвет RAL 900 80 20.


 Подпорожки напоя: Листовая оцинкованная сталь, окраска порошковая в заводских условиях. Цвет RAL 900 80 20.


 Подпорожки козырька: Алюминотитановая панель "Алюминстрой" (или аналог) Цвет RAL 900 80 20. Фактура гладкая, матовая.

 Дверь металлическая, выдвигается с применением стального профиля со стеклокерамикой. Цвет RAL 9004, фактура матовая, глянцевая. Остекление не менее 60%, порошковое, не патинованное

 Окно и дверной профиль: ПВХ Rehau (из алюминия) с обивочным стеклокерамикой. Цвет RAL 9004, фактура матовая глянцевая

 Дверь, стальной, сталью металлическая: порошковая порошковая в заводских условиях, RAL 660 02, фактура матовая глянцевая

 Алюминиевая панель "Алениум" (из алюминия) в металлической раме, RAL 6037. Размер 300x285(300), 900x240(00)

 Цепочка. Плитка керамическая Gersanit Vegas 600x200mm (из алюминия) на специальном клею. Цвет RAL 9004, фактура матовая, глянцевая

A3A

Согласовано

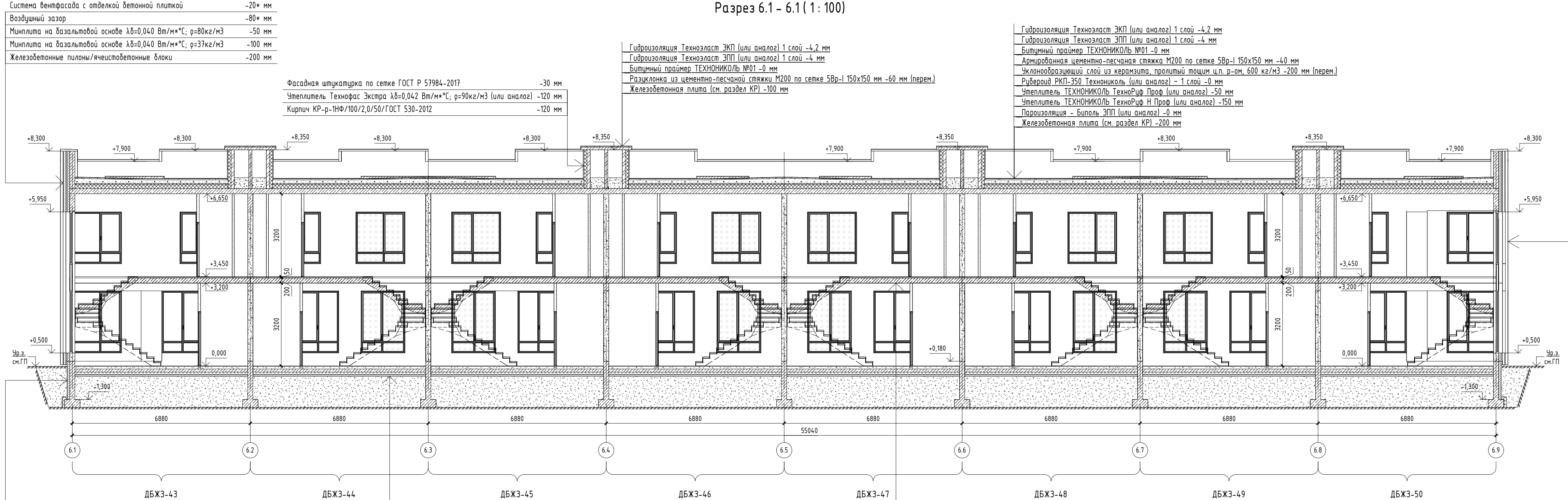
Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Разрез 6.1 – 6.1 (1 : 100)



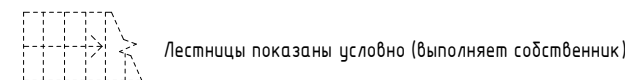
Профилированная мембрана "Planter Standard" или аналог	
Экструзионный пенополистирол XPS ТЕХНОНИКОЛЬ CARBON PROF	-100 мм
Гидроизоляция оклеечная 2 слоя (см. раздел КР)	
Железобетонная стена фундамента (см. раздел КР)	-200 мм

Финишное покрытие (выполняет собственник)	-20 мм
Стяжка из ц.п.р. М200, армированная сеткой Вр-1 100х100х4 по ГОСТ 6727-80 (выполняет собственник)	-100 мм
Железобетонная плита армированная (см. раздел КР)	-120 мм
Пароизоляционная пленка ТЕХНОНИКОЛЬ АЛЬФА БАРЬЕР 1.0	-1 слой
Экструзионный пенополистирол XPS ТЕХНОНИКОЛЬ CARBON PROF	-100 мм
Гидроизоляционная мембрана Техноэласт ФУНДАМЕНТ (2 слоя)	-10 мм
Праймер битумный ТЕХНОНИКОЛЬ №01	
Бетонная подготовка В7.5	-50 мм
Уплотненная песчаная подготовка	-300 мм
Уплотненное грунтовое основание	

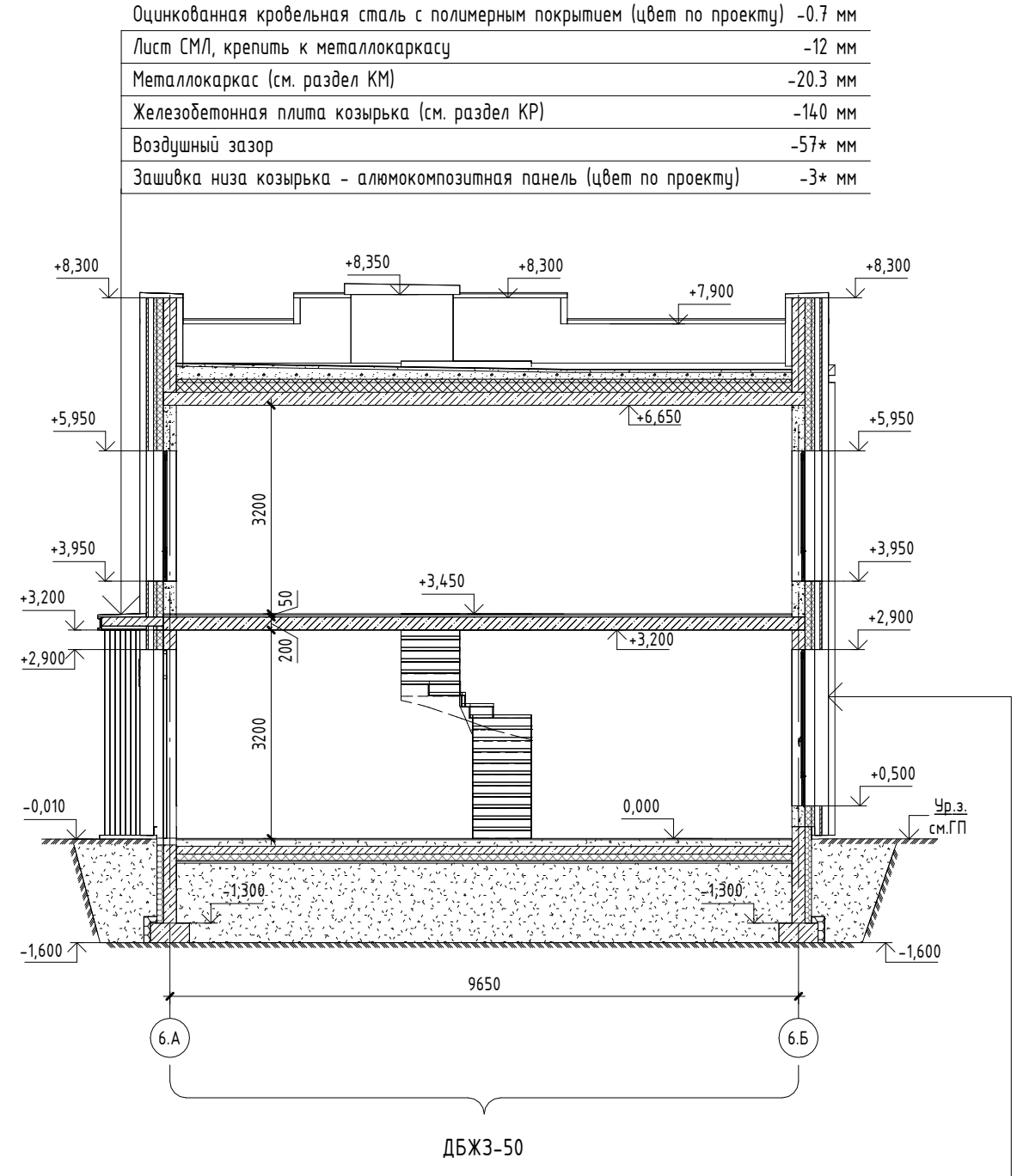
Финишное покрытие (выполняет собственник)	-20 мм
Выравнивающая стяжка из ц.п.р. М150 (выполняет собственник)	-30 мм
Железобетонная плита перекрытия (см. раздел КР)	-200 мм

Система вентфасада с отделкой алюмокомпозитными панелями	-3* мм
Воздушный зазор	-197* мм
Минплита на базальтовой основе $\lambda\delta=0,040$ Вт/м*°C; $\rho=80$ кг/м³	-50 мм
Минплита на базальтовой основе $\lambda\delta=0,040$ Вт/м*°C; $\rho=37$ кг/м³	-100 мм
Железобетонные пилоны/ячеистобетонные блоки	-200 мм

Условные обозначения



Разрез 6.2 – 6.2 (1 : 100)



Оцинкованная кровельная сталь с полимерным покрытием (цвет по проекту)	-0.7 мм
Лист СМЛ, крепить к металлокаркасу	-12 мм
Металлокаркас (см. раздел КМ)	-20.3 мм
Железобетонная плита козырька (см. раздел КР)	-140 мм
Воздушный зазор	-57* мм
Защивка низа козырька – алюмокомпозитная панель (цвет по проекту)	-3* мм

Система вентфасада с отделкой алюмокомпозитными панелями	-3* мм
Воздушный зазор	-197* мм
Минплита на базальтовой основе $\lambda\delta=0,040$ Вт/м*°C; $\rho=80$ кг/м³	-50 мм
Минплита на базальтовой основе $\lambda\delta=0,040$ Вт/м*°C; $\rho=37$ кг/м³	-100 мм
Железобетонные пилоны/ячеистобетонные блоки	-200 мм

ОМ-145/24-ТР- Б6 -АР					
Жилая застройка с объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Мытищи, село Троицкое					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Касаткина	09.2025			
Проверил	Лукина	09.2025			
Блок 6					
Стадия					
П					
Лист					
6.3					
Листов					
Н. Контр.					
Лукина					
09.2025					
ГИП					
Вавилина					
09.2025					
Разрез 6.1-6.1, разрез 6.2-6.2					
Открытые мастерские					